RESEARCH HIGHLIGHTS

Socio-Economic Series 55-5

SPECIAL STUDIES ON 1996 CENSUS DATA: CHANGES IN CANADIAN HOUSING CONDITIONS, 1991-96

Introduction

CMHC is responsible for monitoring housing conditions and providing up-to-date information to inform and assist decision-making, planning and policy formation by industry, all levels of government and non-profit organizations.

This is the fifth in a series of concise studies that explore the housing conditions of households reported by the 1996 Census of Canada. This study examines changes that occurred in housing conditions of non-farm, non-Native households between the 1991 and 1996 Censuses.[1]

Commonly used terminology

Most Canadians have access to a dwelling unit that is **adequate** in condition (does not require major repairs), **suitable** in size (has enough bedrooms) and **affordable** (shelter costs are less than 30 percent of before-tax household income). Some Canadians live in dwellings which do not meet one or more of these standards. In some cases these households could afford to rent alternative housing which meets all three standards; in some cases they cannot. A household is said to be in **core housing need** if its housing falls below at least one of the adequacy, suitability or affordability standards ***and*** it would have to spend 30 percent or more of its income to pay the average rent of alternative local market housing that meets all three standards. More details on terminology, data definitions and national level data are provided in the first study in this series: *Canadian Housing Conditions* (Research Highlights Issue 55-1).

Findings

The number of households grew by 9 per cent
During the period 1991-96, the number of non-farm, non-Native households increased by some 772,000 (nearly 9%), to reach 9.8 million (see Table 1).

Table 1: Changes in Number of Households, 1991-1996

	1991		1996		1991-96 Change		
	(000s)	%	(000s)	%	(000s)	%	% increase
All households studied	9,038	100%	9,810	100%	772	100%	9%
Urban	7,547	84%	8,253	84%	706	91%	9%
Rural	1,491	16%	1,557	16%	66	9%	4%
Seniors	1,824	20%	2,083	21%	259	34%	14%
Non-seniors							
- family	5,571	62%	5,905	60%	334	43%	6%
- non-family	1,643	18%	1,821	19%	178	23%	11%
Tenants	3,270	36%	3,409	35%	139	18%	4%
Owners	5,768	64%	6,400	65%	632	82%	11%

Of this growth:

- 92% occurred in four provinces: Ontario, Québec, British Columbia and Alberta. In 1996, these contained 85% of the households studied.
- 91% occurred in urban areas, which held 84% of all households.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

Table 2: Housing Standards and Core Need

	At or Above All Standards				Below Housing Standards							
					Could Afford to Meet All Standards				In Core Housing Need			
	1991		1996		1991		1996		1991		1996	
	(000s)	% of all HH	(000s)	% of all HH	(000s)	% of all HH	(000s)	% of all HH	(000s)	% of all HH	(000s)	% of all HH
Households in category	6,340	70%	6,687	68%	1,501	17%	1,397	14%	1,197	13%	1,726	18%
		% of category		% of category		% of category		% of category		% of category		% of category
Seniors	1,328	21%	1,492	22%	163	11%	149	11%	334	28%	442	26%
Non-seniors												
- family	4,025	63%	4,144	62%	1,042	69%	1,015	73%	503	42%	745	43%
- non-family	988	16%	1,050	16%	296	20%	233	17%	359	30%	538	31%
Tenants	1,875	30%	1,752	26%	539	36%	486	35%	856	72%	1,172	68%
Owners	4,465	70%	4,935	74%	962	64%	911	65%	340	28%	553	32%

Between 1991 and 1996, the proportion of seniors households (defined as head of household 65 years and over) grew to 21% (from 20%), and the proportion of non-senior, non-family households increased to 19% (from 18%). These changes reflect, respectively, the ageing of the population and larger numbers of households comprised of either unrelated people living together or individuals living alone.

Table 3: How Housing Met Standards

	1991		1996		1991-96 Change	
	(000s)	% of all HH	(000s)	% of all HH	(000s)	% increase
Households in housing above all standards	6,340	70%	6,687	68%	347	5%
Households in housing below standards						
- All housing below standards	2,698	30%	3,123	32%	425	16%
- Below adequacy standard only	474	5%	507	5%	33	7%
- Below suitability standard only	382	4%	410	4%	28	7%
- Below affordability standard only	1,517	17%	1,779	18%	262	17%
- Below multiple standards	325	4%	427	4%	102	31%

Households owning their own home grew to 6.4 million (to 65%, an increase of one percentage point from 64% in 1991).

In both years, most households were well-housed

In both 1991 and 1996, most households either occupied housing that met or exceeded all standards, or could have afforded to rent local housing that met all standards. The number of such households not in core housing need rose from 7.8 million in 1991 to 8.1 million in 1996, an increase of 3% (see Table 2). Such households accounted for more than 4 out of 5 of the households studied.

But there was an increase in housing that did not meet standards, particularly the affordability standard

The number of all households living in housing that was below one or more standards rose over this period, however, by 16% to 3.1 million (see Table 3). The increase in those paying 30% or more of their before-tax income for shelter accounts for most of the increment.

The main problem was that increases in shelter costs exceeded growth in incomes

Over the five-year period 1990 to 1995[2] average household incomes grew 6 % but shelter costs increased by 11% from 1991 to 1996 (see Table 4).

For tenants, average household incomes grew only 1% but shelter costs increased by 11%.

For those households living in housing below standards, average incomes *declined* marginally, but their average shelter cost rose 4%.

Table 4: Changes in Household Incomes and Shelter Costs*

	Average Annual Before-tax Household Income			Average Annual Shelter Cost		
	1990 $	1995 $	% change 1990-1995	1991 $	1996 $	% change 1991-1996
All households studied	48,173	51,203	6%	7,428	8,280	11%
Tenants	33,021	33,329	1%	6,468	7,152	11%
Owners	56,762	60,725	7%	7,968	8,868	11%
All households studied:						
Households in housing above all standards	54,747	59,852	9%	6,804	7,800	15%
Households in housing below standards						
- All housing below standards	32,721	32,682	**	8,892	9,288	4%
- Below adequacy standard only	44,975	49,946	11%	5,976	7,032	18%
- Below suitability standard only	56,665	58,141	3%	7,140	8,232	15%
- Below affordability standard only	24,300	23,595	-3%	10,188	10,104	-1%
- Below multiple standards	25,971	25,619	-1%	9,084	9,564	5%
Tenants:						
Households in housing above all standards	40,111	42,559	6%	6,240	6,912	11%
Households in housing below standards						
- All housing below standards	23,490	23,578	**	6,780	7,392	9%
- Below adequacy standard only	40,612	43,474	7%	6,192	7,080	14%
- Below suitability standard only	45,105	46,161	2%	6,684	7,428	11%
- Below affordability standard only	15,675	16,312	4%	6,828	7,296	7%
- Below multiple standards	19,885	20,444	3%	7,116	7,920	11%
Owners:						
Households in housing above all standards	60,893	65,989	8%	7,968	8,868	11%
Households in housing below standards						
- All housing below standards	42,604	42,986	1%	11,136	11,424	3%
- Below adequacy standard only	47,298	52,825	12%	5,856	7,008	20%
- Below suitability standard only	69,725	72,550	4%	7,644	9,180	20%
- Below affordability standard only	34,753	33,055	-5%	14,256	13,764	-3%
- Below multiple standards	35,290	34,777	-1%	12,096	12,468	3%

* All values in nominal terms (i.e. in dollars of the year to which they pertain).
** Change is less than +/- 1%.

Housing need also increased

Households in core housing need grew during the period by some 529,000 (44%) to a total of 1.7 million (see Table 5). In 1996, 18% of the households studied were in core housing need, up from 13% in 1991.

As in 1991, in 1996 the largest demographic group of households in need were non-senior, family households. Although this group in need increased 48% from 1991 to some 745,000 households, they still remained one of the groups least likely to be in need. While non-senior families comprised about 60% of all households in 1996, they accounted for only about 43% of all households in need.

Non-senior, non-family households remained particularly prone to being in housing need over the period. These lone individuals and unrelated people living together constituted about 19% of all households in both 1991 and 1996, yet they comprised about 31% of all households in need in both years. The group contained some 538,000 households in need in 1996, up from 359,000 in 1991, an increase of 50%.

The problems of lower income households are further illustrated in other data from Statistics Canada.[3] Between 1991 and 1996 the share of total incomes received by the lowest, second lowest and middle income quintiles all declined (by 0.1%, 0.3% and 0.3%, respectively). The household heads of many lower income households are not in the labour force (59% of the lowest quintile and 36% of the second lowest quintile in 1997)[4].

Table 5: Tenant and Owner Households in Core Housing Need

	1991		1996		1991-96 Change	
	(000s)	Incidence of need*	(000s)	Incidence of need*	(000s)	% increase
Tenants						
Seniors	228	36%	282	43%	54	24%
Non-seniors						
- family	332	22%	463	29%	131	39%
- non-family	297	26%	427	36%	130	44%
Total tenants	856	26%	1,172	34%	316	37%
Owners						
Seniors	107	10%	160	11%	53	50%
Non-seniors						
- family	171	4%	282	7%	111	65%
- non-family	63	12%	111	17%	48	76%
Total owners	340	6%	553	9%	213	63%
All households in core need	1,197	13%	1,726	18%	529	44%

* % of all households of that type

Senior households were 26% of all households in need in 1996, down from 28% in 1991. Still, the number of such households in need increased 32% over the period to some 442,000.

In regard to households in housing need by tenure characteristics, there were 1.2 million tenant households in need in 1996, an increase of 37% over 1991. Tenants comprised 68% of all 1996 households in need, down from 72% in 1991.

Owners in need increased 63%, from 340,000 households in 1991 to some 553,000 households in 1996. The largest component of this change was an increase of 65% in the number of non-senior family households in need.

Most of the growth in housing need was associated with housing affordability

Most (80%) of the additional households in core housing need between 1991 and 1996, fell into core need only because they failed to meet the affordability standard and could not afford to rent local housing which met all housing standards. In 1996, there were 1.3 million households in core need only because of affordability, an increase of 49% over 1991.

Similar patterns likely in the United States

In the United States, the Department of Housing and Urban Development reports[5] that between 1991 and 1997 the number of families at or below 30 per cent of median income increased by 3%, while the stock of rental units affordable to these families shrunk 5%. Further, the percentages in the U. S. of renter and owner households with shelter cost burdens greater than 30% of income increased between 1991 and 1997 by 3 percentage points each, to 40% of renters and 21% of owners[6].

Affordability and core need may have improved in Canada since 1996

While housing affordability worsened between 1991 and 1996, there has been steady improvement in Canada since 1996 in several of the factors usually associated with affordability problems:

- annual personal incomes increased 2.5% from 1996 to 1997, then rose another 3.0% in 1998; and the average hourly earnings of permanent workers accelerated from annual rates of increase of below 2% in 1998 and the early months of 1999 to 3% or better in late 1999 and the first 3 months of 2000[7];
- labour force participation rates have increased each year since 1996; the 1999 rate of 65.6% was almost a full percentage point higher than the rate of 64.7% in 1996[8];
- the unemployment rate has decreased sharply from 9.6% in May 1996 to 6.8% in the first quarter of 2000[9];
- average annual rent increases have been moderate since 1996: 1997 (1.1%), 1998 (1.0%), and 1999 (1.0%)[10].

While any reduction in core housing need since 1996 cannot be confirmed until the results of the 2001 Census become available, the improvement in these factors should act to reduce the extent of the affordability problem and core housing need reported in the 1996 Census.

Conclusion

Information from the 1991 and 1996 Censuses indicates that the number of non-farm, non-Native households increased by some 772,000 (nearly 9%), to reach 9.8 million. There was an increase of 346,000 households, to 6.7 million, in the number of households occupying housing which met or exceeded all standards.
The number of households living in housing below one or more of today's housing standards for adequacy, suitability and affordability but who could afford to rent housing that met all standards declined some 104,000 to 1.4 million. Thus, the number of households not in core housing need rose from 7.8 million in 1991 to 8.1 million in 1996, an increase of 3%. Such households accounted for more than 4 out of 5 of the households studied.

However, households in core housing need grew during the period by some 529,000 to a total of 1.7 million. In 1996, 18% of the households studied were in core housing need, up from 13% in 1991. Affordability was the leading cause of the increase. Non-senior, non-family households and tenant households remained particularly prone to being in housing need.

There is evidence in the growth since 1996 of labour force participation rates, employment, incomes and average hourly earnings, and in the moderate average annual rent increases, that the affordability problem which caused households to fall into core housing need during the 1991-1996 period, may have diminished.

Notes

1. Certain improvements were made in the tabulation of households in core need between the 1991 and 1996 Censuses. For this Research Highlight, the new method was applied to the 1991 data in order to make it compatible with 1996.
   Also, for this study, Native households have been excluded:
   In the 1996 data a family household is defined as Native where at least one spouse, common-law partner or lone parent identified themself as an Aboriginal person, a band member or a Registered Indian; and a non-family household is defined as Native where at least 50 % of the members so self-identified.
   While the 1991 data has been adjusted toward these definitions, it is not possible to match them exactly.
   For details on other households excluded from consideration, see the first study in this series: *Canadian Housing Conditions* (Research Highlights Issue 55-1).
2. Income reported in the Census is for the preceding calendar year (i.e. for 1990 and 1995).
3. *Income Distribution by Size in Canada - 1997*, Statistics Canada Cat. No. 13-207-XPB, Table 57.
4. Ibid.
5. *The Widening Gap: New Findings on Housing Affordability in America*, United States Department of Housing and Urban Development, 1999.
6. *Rental Housing Assistance - The Worsening Crisis: A Report to Congress on Worst Case Housing Needs*, United States Department of Housing and Urban Development, March 2000, Table A-2.
7. Cansim D28602 9219 8, Statistics Canada and *Bank of Canada Review*, Spring 2000.
8. Cansim Matrix 3472, Statistics Canada.
9. Ibid and *Bank of Canada Review*, Spring 2000.
10. From Consumer Price Index, CANSIM P100079, Statistics Canada.

Authors: Mr. Peter Spurr, Spurr Research Associates;
Mr. Ian Melzer and Mr. John Engeland,
Research Division, CMHC.

For further information on 1996 Census housing data please contact:

Mr. John Engeland
Research Division
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa ON Canada K1A 0P7

Your comments on this study **and suggestions** for further research are welcomed and should be addressed to:

Director,
Research Division
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa ON Canada K1A 0P7

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the National Housing Act, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

The Research Highlights fact sheet is one of a wide variety of housing related publications produced by CMHC.

For a complete list of Research Highlights, or for more information on CMHC housing research and information, please contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa ON K1A 0P7

Telephone: 1 800 668-2642
FAX: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc-schl.gc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. CMHC assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

60975

LE POINT EN RECHERCHE

Série socio-économique Numéro 55-5

ÉTUDES SPÉCIALES SUR LES DONNÉES DU RECENSEMENT DE 1996 : CHANGEMENTS DANS LES CONDITIONS DE LOGEMENT AU CANADA, 1991-1996

Introduction

La SCHL a la responsabilité de surveiller les conditions de logement et de fournir des renseignements à jour afin d'informer l'industrie, tous les paliers de gouvernements et les organismes sans but lucratif et d'aider ces derniers dans la prise de décisions, la planification et l'élaboration de politiques.

Voici la cinquième d'une série d'études concises sur les conditions de logement des ménages relevées dans le recensement de 1996 du Canada. La présente étude se penche sur les changements qui ont eu lieu dans les conditions de logement des ménages non autochtones, non agricoles, entre le recensement de 1991 et celui de 1996.[1]

Terminologie utilisée

La plupart des Canadiens ont accès à un logement **de qualité convenable** (ne nécessite pas de réparations majeures), **de taille adéquate** (assez de chambres) et **abordable** (coûts de logement inférieurs à 30 % du revenu du ménage, avant impôt). Certains Canadiens vivent dans des logements qui ne respectent pas l'une ou l'autre de ces normes. Dans certains cas, ces ménages peuvent louer un autre logement qui répond à ces trois normes; dans certains cas, ils ne peuvent pas. On dit qu'un ménage éprouve des **besoins impérieux de logement** si son logement ne répond pas à l'une de ces trois normes **et** aurait à débourser 30 % ou plus de son revenu pour payer le loyer moyen d'un logement du marché local qui répond à ces trois normes. On peut obtenir plus de renseignements sur la terminologie, les définitions de données **et** les données à l'échelle nationale dans la première étude de la présente série *Conditions de logement au Canada* (Le point en recherche et développement, numéro 55-1).

Constatations

Le nombre de logements a augmenté de 9 %

De 1991 à 1996, le nombre de ménages non autochtones et non agricoles a augmenté d'environ 772 000 (près de 9 %), pour atteindre 9,8 millions (voir le tableau 1).

Tableau 1 : Variation du nombre de ménages, 1991-1996

	1991		1996		Variation de 1991 à 1996		
	(000)	%	(000)	%	(000)	%	Hausse %
Tous les ménages de l'étude	9 038	100 %	9 810	100 %	772	100 %	9 %
Zones urbaines	7 547	84 %	8 253	84 %	706	91 %	9 %
Zones rurales	1 491	16 %	1 557	16 %	66	9 %	4 %
Âgés	1 824	20 %	2 083	21 %	259	34 %	14 %
Non âgés							
- familiaux	5 571	62 %	5 905	60 %	334	43 %	6 %
- non familiaux	1 643	18 %	1 821	19 %	178	23 %	11 %
Locataires	3 270	36 %	3 409	35 %	139	18 %	4 %
Propriétaires	5 768	64 %	6 400	65 %	632	82 %	11 %

De cette hausse :

- 92 % a eu lieu dans quatre provinces : Ontario, Québec, Colombie-Britannique et Alberta. En 1996, 85 % des ménages étudiés habitaient dans ces provinces.
- 91 % a eu lieu dans les zones urbaines, où l'on retrouvait 84 % de tous les ménages.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Tableau 2 : Normes de logement et besoins impérieux

	Normes respectées ou mieux				Sous les normes de logement							
					Peuvent respecter toutes les normes				Besoins impérieux de logement			
	1991		1996		1991		1996		1991		1996	
	(000)	% de tous les ménages	(000)	% de tous les ménages	(000)	% de tous les ménages	(000)	% de tous les ménages	(000)	% de tous les ménages	(000)	% de tous les ménages
Ménages dans la catégorie	6 340	70 %	6 687	68 %	1 501	17 %	1 397	14 %	1 197	13 %	1 726	18 %
		% de la catégorie		% de la catégorie		% de la catégorie		% de la catégorie		% de la catégorie		% de la catégorie
Âgés	1 328	21 %	1 492	22 %	163	11 %	149	11 %	334	28 %	442	26 %
Non âgés												
- familiaux	4 025	63 %	4 144	62 %	1 042	69 %	1 015	73 %	503	42 %	745	43 %
- non familiaux	988	16 %	1 050	16 %	296	20 %	233	17 %	359	30 %	538	31 %
Locataires	1 875	30 %	1 752	26 %	539	36 %	486	35 %	856	72 %	1 172	68 %
Propriétaires	4 465	70 %	4 935	74 %	962	64 %	911	65 %	340	28 %	553	32 %

De 1991 à 1996, la proportion de ménages âgés (définis comme ayant un chef de ménage âgé de 65 ans et plus) a augmenté de 21 % (par rapport à 20 %) et celle des ménages non âgés, non familiaux, de 19 % (par rapport à 18 %). Ces changements reflètent respectivement le vieillissement de la population et les nombres élevés de ménages composés de membres sans liens parentaux vivant ensemble ou de personnes vivant seules.

Tableau 3 : Dans quelle mesure les logements respectent les normes

	1991		1996		Variation 1991-1996	
	(000)	% de tous les ménages	(000)	% de tous les ménages	(000)	Hausse %
Ménages dans log. supérieurs aux 3 normes	6 340	70 %	6 687	68 %	347	5 %
Ménages dans log. inférieurs aux normes						
- Tous les log. inférieurs aux normes	2 698	30 %	3 123	32 %	425	16 %
- Sous la norme de qualité convenable seul.	474	5 %	507	5 %	33	7 %
- Sous la norme de taille convenable seul.	382	4 %	410	4 %	28	7 %
- Sous la norme d'abordabilité seulement	1 517	17 %	1 779	18 %	262	17 %
- Plusieurs normes non respectées	325	4 %	427	4 %	102	31 %

Le nombre de ménages propriétaires est passé à 6,4 millions (à 65 %, une augmentation d'un point de pourcentage par rapport à 64 % en 1991).

Dans ces deux années, la plupart des ménages étaient bien logés

En 1991 et 1996, la plupart des ménages vivaient dans des logements qui répondaient aux trois normes ou les dépassaient ou pouvaient se permettre de louer un logement du marché local, qui répondait à ces normes. Le nombre de ces ménages n'éprouvant aucun besoin impérieux de logement est passé de 7,8 millions en 1991 à 8,1 millions en 1996, une hausse de 3 % (voir le tableau 2). Ces ménages représentaient 4 ménages étudiés sur 5.

Il y a toutefois eu une augmentation des logements qui ne répondaient pas à ces normes, en particulier celle sur l'abordabilité

Toutefois, le nombre de tous les ménages vivant dans des logements qui ne répondaient pas à une ou plusieurs normes a augmenté durant cette période, de 16 %, à 3,1 millions (voir le tableau 3). Le nombre de ceux déboursant 30 % ou plus de leur revenu avant impôt pour le logement compte pour la majeure partie de cette augmentation.

Le principal problème est que la hausse de coûts de logement a été supérieure à celle des revenus

Au cours de la période quinquennale de 1990 à 1995[2], le revenu moyen du ménage a augmenté de 6 %, alors que les coûts de logement ont augmenté de 11 %, de 1991 à 1996 (voir le tableau 4).

Tableau 4 : Variation des revenus des ménages et des coûts de logement*

	Revenu annuel moyen de ménages avant impôt			Coût de logement annuel moyen		
	1990 $	1995 $	Variation % 1990-1995	1991 $	1996 $	Variation % 1991-1996
Tous les ménages de l'étude	48 173	51 203	6 %	7 428	8 280	11 %
Locataires	33 021	33 329	1 %	6 468	7 152	11 %
Propriétaires	56 762	60 725	7 %	7 968	8 868	11 %
Tous les ménages de l'étude :						
Ménages dans log. supérieurs aux 3 normes	54 747	59 852	9 %	6 804	7 800	15 %
Ménages dans log. inférieurs aux normes						
- Tous les logements inférieurs aux normes	32 721	32 682	**	8 892	9 288	4 %
- Sous la norme de qualité convenable seul.	44 975	49 946	11 %	5 976	7 032	18 %
- Sous la norme de taille convenable seul.	56 665	58 141	3 %	7 140	8 232	15 %
- Sous la norme d'abordabilité seul.	24 300	23 595	-3 %	10 188	10 104	-1 %
- Plusieurs normes non respectées	25 971	25 619	-1 %	9 084	9 564	5 %
Locataires :						
Ménages dans log. supérieurs aux 3 normes	40 111	42 559	6 %	6 240	6 912	11 %
Ménages dans log. inférieurs aux 3 normes						
- Tous les log. inférieurs aux 3 normes	23 490	23 578	**	6 780	7 392	9 %
- Sous la norme de qualité convenable seul.	40 612	43 474	7 %	6 192	7 080	14 %
- Sous la norme de taille convenable seul.	45 105	46 161	2 %	6 684	7 428	11 %
- Sous la norme d'abordabilité seulement	15 675	16 312	4 %	6 828	7 296	7 %
- Plusieurs normes non respectées	19 885	20 444	3 %	7 116	7 920	11 %
Propriétaires :						
Ménages dans log. supérieurs aux 3 normes	60 893	65 989	8 %	7 968	8 868	11 %
Ménages dans log. inférieurs aux normes						
- Tous les log. inférieurs aux normes	42 604	42 986	1 %	11 136	11 424	3 %
- Sous la norme de qualité convenable seul.	47 298	52 825	12 %	5 856	7 008	20 %
- Sous la norme de taille convenable seul.	69 725	72 550	4 %	7 644	9 180	20 %
- Sous la norme d'abordabilité seulement	34 753	33 055	-5 %	14 256	13 764	-3 %
- Plusieurs normes non respectées	35 290	34 777	-1 %	12 096	12 468	3 %

* Toutes les valeurs en temes norminaux (soit en dollars de l'année étudiée).
** Variation inférieure à +/- 1 %.

Chez les ménages locataires, le revenu moyen n'a augmenté que de 1 % mais les coûts de logement, de 11 %.

Dans le cas des ménages dont le logement ne respecte pas les normes, le revenu moyen *a baissé* un peu, mais le coût de logement a grimpé de 4 %.

D'autres données de Statistique Canada[3] illustrent plus en détail les problèmes des ménages à faible revenu. De 1991 à 1996, la part des revenus totaux reçue par le quintile le plus bas, le deuxième plus bas et le quintile moyen a baissé (de 0,1 %, 0,3% et 0,3 %, respectivement). Les chefs de nombreux ménages à faible revenu ne sont pas sur le marché du travail (59 % du quintile le plus bas et 36 % du deuxième quintile le plus bas en 1997)[4].

Les besoins de logement ont aussi augmenté

Le nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement a grimpé durant la période, soit de 529 000 (44 %) pour atteindre un total de 1,7 million (voir le tableau 5). En 1996, 18 % des ménages étudiés avaient des besoins impérieux de logement, une hausse par rapport à 13 % en 1991.

Comme en 1991, en 1996, le plus gros groupe démographique de ménages dans le besoin était des ménages familiaux non âgés. Ce groupe a augmenté de 48 % par rapport à 1991 pour atteindre 745 000 ménages, mais il demeure l'un des groupes ayant le moins de probabilités d'être dans le besoin. Les familles non âgés représentaient 60 % de tous les ménages en 1996, mais ils ne constituaient que 43 % des ménages dans le besoin.

Les ménages non âgés et non familiaux étaient plus susceptibles d'éprouver des besoins de logement durant cette période. Les personnes seules et celles sans liens

Tableau 5 : Ménages locataires et propriétaires ayant des besoins impérieux de logement

	1991		1996		Variation 1991-1996	
	(000)	Incidence des besoins*	(000)	Incidence des besoins*	(000)	Hausse %
Locataires						
Âgés	228	36 %	282	43 %	54	24 %
Non âgés						
- familiaux	332	22 %	463	29 %	131	39 %
- non familiaux	297	26 %	427	36 %	130	44 %
Total, locataires	856	26 %	1 172	34 %	316	37 %
Propriétaires						
Âgés	107	10 %	160	11 %	53	50 %
Non âgés						
- familiaux	171	4 %	282	7 %	111	65 %
- non familiaux	63	12 %	111	17 %	48	76 %
Total, propriétaires	340	6 %	553	9 %	213	63 %
Ménages avec besoins impérieux	1 197	13 %	1 726	18 %	529	44 %

* % de tous les ménages de ce type

de parenté qui vivent ensemble représentaient environ 19 % de tous les ménages recensés en 1991 et en 1996, et, pourtant, constituaient 31 % de tous les ménages dans le besoin pour ces deux années. Ce groupe contenait environ 538 000 ménages dans le besoin en 1996, une hausse de 50 % par rapport aux 359 000 en 1991.

Les ménages âgés représentaient 26 % de tous les ménages dans le besoin en 1996, une baisse par rapport à 28 % en 1991. Pourtant, le nombre de ces ménages a augmenté de 32 % durant cette période, pour atteindre 442 000.

En ce qui a trait aux ménages éprouvant des besoins de logement par mode d'occupation, il y avait 1,2 million de ménages locataires dans le besoin en 1996, une hausse de 37 % par rapport à 1991. Les locataires représentaient 68 % de tous les ménages dans le besoin en 1996, une baisse par rapport à 72 % en 1991.

Les ménages propriétaires dans le besoin ont augmenté de 63 %, passant de 340 000 en 1991 à environ 553 000 en 1996. La part la plus importante de ce changement a été une augmentation de 65 % du nombre de ménages familiaux non âgés dans le besoin.

L'augmentation des besoins de logement était surtout associée à l'abordabilité du logement

La plupart (80 %) des ménages additionnels qui éprouvaient des besoins impérieux de logement entre 1991 et 1996 se sont retrouvés dans cette situation seulement parce qu'ils ne pouvaient respecter la norme d'abordabilité et ne pouvaient se permettre de louer un logement du marché local qui répondait à toutes les normes de logement. En 1996, il y avait 1,3 million de ménages qui éprouvaient des besoins impérieux en raison seulement de l'abordabilité, soit une hausse de 49 % par rapport à 1991.

Tendances probablement semblables aux États-Unis

Aux États-Unis, le Department of Housing and Urban Development signale[5] qu'entre 1991 et 1997, le nombre de familles à 30 % ou moins du revenu médian a augmenté de 3 %, alors que le parc de logements locatifs abordables pour ces familles a baissé de 5 %. De plus, les pourcentages de ménages locataires et propriétaires américains dépensant plus de 30 % de leur revenu pour se loger a augmenté entre 1991 et 1997 de 3 points de pourcentage chacun, soit à 40 % pour les locataires et à 21 % pour les propriétaires[6].

Depuis 1996, il se peut que le problème d'abordabilité et de besoins impérieux se soit amélioré au Canada

La situation de l'abordabilité du logement s'est dégradée entre 1991 et 1996, mais, depuis 1996, on a remarqué une amélioration stable au Canada au niveau de plusieurs des facteurs habituellement associés aux problèmes de l'abordabilité :

- les revenus personnels annuels ont augmenté de 2,5 % de 1996 à 1997, et de 3,0 % en 1998; et les salaires horaires moyens des travailleurs permanents ont augmenté, passant d'un taux annuel de moins de 2 % en 1998 et durant les premiers mois de 1999 à 3 % ou mieux à la fin de 1999 et durant les trois premiers mois de 2000[7];
- les taux d'activité ont augmenté chaque année depuis 1996; le taux de 65,6 % de 1999 était près d'un point

de pourcentage plus élevé que le taux de 64,7 % de 1996[8];

- le taux de chômage est passé de 9,6 % en mai 1996 à 6,8 % dans le premier trimestre de 2000[9];
- le loyer annuel moyen a légèrement augmenté depuis 1996 : 1997 (1,1 %), 1998 (1,0 %), et 1999 (1,0 %)[10].

On ne peut confirmer que le nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement a baissé depuis 1996 tant que les résultats du recensement de 2001 ne seront pas publiés, mais l'amélioration de ces facteurs devraient aider à réduire l'ampleur du problème d'abordabilité et des besoins de logement impérieux relevés dans le recensement de 1996.

Conclusion

D'après les recensements de 1991 et de 1996, le nombre de ménages non agricoles, non autochtones a augmenté d'environ 772 000 (près de 9 %), pour atteindre 9,8 millions. Le nombre de ménages vivant dans un logement qui respectait ou dépassait les normes a grimpé de 346 000, pour s'établir à 6,7 millions. Le nombre de ménages vivant dans un logement ne répondant pas à une ou plusieurs des normes d'abordabilité et de taille et de qualité convenables et qui pouvaient se permettre de louer un logement qui répondait à ces normes a baissé de 104 000 environ, pour être ramené à 1,4 million. Ainsi, le nombre de ménages n'éprouvant pas de besoins impérieux est passé de 7,8 millions en 1991 à 8,1 millions en 1996, une hausse de 3 % (voir le tableau 2). Ces ménages représentaient plus de 4 ménages étudiés sur 5.

Toutefois, le nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement a augmenté durant la période, soit d'environ 529 000, pour atteindre un total de 1,7 million. En 1996, 18 % des ménages de l'étude éprouvaient des besoins impérieux de logement, une hausse par rapport à 13 % en 1991. La principale cause de cette augmentation était l'abordabilité. Les ménages non âgés, non familiaux et les ménages locataires sont demeurés particulièrement sujets à éprouver des besoins de logement.

Depuis 1996, comme les taux d'activité, l'emploi, les revenus et les salaires horaires moyens ont augmenté et que la hausse des loyers annuels moyens a été modérée, il se peut que le problème d'abordabilité ayant amené des ménages à éprouver des besoins impérieux de logement durant la période 1991-1996 ait diminué.

Notes

1. Dans les recensements de 1991 et de 1996, certaines améliorations ont été apportées dans la mise en tableaux des ménages éprouvant des besoins impérieux. Pour le présent numéro de *Le point en recherche et développement*, la nouvelle méthode a été employée avec les données de 1991 afin de les rendre compatibles avec celles de 1996.

   De même, pour cette étude, les ménages autochtones ont été exclus :

   Dans les données de 1996, un ménage familial était défini comme un ménage autochtone lorsqu'au moins un conjoint, un partenaire de fait ou un parent seul se désignait comme Autochtone, un membre d'une bande ou un Indien inscrit; un ménage non familial est défini comme étant un ménage autochtone lorsque 50 % des membres se sont autodésignés ainsi.

   Bien que les données de 1991 aient été rajustées pour tenir compte de ces définitions, une correspondance exacte est impossible.

   Pour obtenir des renseignements détaillés sur les ménages exclus de l'étude, consulter la première étude de la présente série : *Conditions de logement au Canada* (Le point en recherche et développement, numéro 55-1).
2. Revenu indiqué dans le recensement pour l'année civile antérieure (soit pour 1990 et 1995).
3. *Répartition du revenu du Canada selon la taille du revenu - 1997*, Statistique Canada cat. No. 13-207-XPB, Tableau 57.
4. Idem.
5. *The Widening Gap: New Findings on Housing Affordability in America*, United States Department of Housing and Urban Development, 1999.
6. *Rental Housing Assistance - The Worsening Crisis: A Report to Congress on Worst Case Housing Needs*, United States Department of Housing and Urban Development, mars 2000, tableau A-2.
7. Cansim D28602 9219 8, Statistique Canada et *Revue de la Banque du Canada*, printemps 2000.
8. Matrice Cansim 3472, Statistique Canada.
9. Idem et *Revue de la Banque du Canada*, printemps 2000.
10. Tiré de l'Indice des prix à la consommation, CANSIM P100079, Statistique Canada.

Auteurs : M. Peter Spurr, Spurr Research Associates;
M. Ian Melzer et M. John Engeland,
Division de la recherche, SCHL.

Pour obtenir plus de renseignements sur les données sur le logement du recensement de 1996, veuillez communiquer avec :

M. John Engeland
Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) Canada K1A 0P7

Vos remarques sur la présente étude et **vos suggestions** d'autres recherches sont les bienvenus; veuillez les adresser au :

Directeur
Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) Canada K1A 0P7

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série Le point en recherche comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série Le point en recherche, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB: http://www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche

LNH 2267

Cette publication contient les renseignements les plus à jour dont disposait la SCHL au moment de sa parution et ces renseignements ont été revus par des experts du secteur de l'habitation. Toutefois, la SCHL n'assume aucune responsabilité pour les dommages, les blessures, les coûts et les pertes pouvant découler de l'utilisation de ces renseignements.